

Звернення стягнення на нерухоме іпотечне майно боржника, право на користування яким мають неповнолітні особи, реєстрація проживання яких відбулась після передачі нерухомого майна в іпотеку

Відповідно до п. 2 частини першої статті 1 Закону України «Про іпотеку» іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом.

Відповідно до частини першої статті 33 Закону України «Про іпотеку» у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання іпотекодержатель вправі задовольнити свої вимоги за основним зобов'язанням шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом. Право іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки також виникає у разі порушення іпотекодавцем обов'язків, встановлених іпотечним договором, іпотекодержатель має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання - звернути стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом.

Відповідно до частини першої статті 41 Закону України «Про іпотеку» реалізація предмета іпотеки, на який звертається стягнення за рішенням суду або за виконавчим написом нотаріуса, проводиться, якщо інше не передбачено рішенням суду, шляхом продажу на прилюдних торгах, у тому числі у формі електронних торгів, у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України «Про виконавче провадження», з дотриманням вимог Закону України «Про іпотеку».

Відповідно до частини першої статті 39 Закону України «Про іпотеку» одночасно з рішенням про звернення стягнення на предмет іпотеки суд, за заявою іпотекодержателя, виносить рішення про виселення мешканців за наявності підстав, передбачених законом, якщо предметом іпотеки є житловий будинок або житлове приміщення.

Відповідно до частини першої статті 40 Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на передані в іпотеку житловий будинок чи житлове приміщення є підставою для виселення всіх мешканців, за винятком наймачів та членів їх сімей. Виселення проводиться у порядку, встановленому законом.

Статтею 109 Житлового кодексу УРСР передбачено, що звернення стягнення на передане в іпотеку жиле приміщення є підставою для виселення всіх громадян, що мешкають у ньому, за винятками, встановленими законом.

Аналізуючи зазначені норми чинного законодавства можна дійти висновку, що наявність зареєстрованих неповнолітніх осіб не перешкоджає зверненню стягнення на нерухоме іпотечне майно боржника.

Всупереч вищезазначеним нормам, статтею 18 Закону України «Про охорону дитинства» визначено, що органи опіки та піклування зобов'язані здійснювати контроль за додержанням батьками або особами, які їх замінюють, майнових та житлових прав дітей при відчуженні жилих приміщень та купівлі нового житла

Пунктом 28 Розділу VIII Інструкції з примусового виконання рішень, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 02.04.2012 № 512/5 у разі передачі на реалізацію нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, необхідний попередній дозвіл органів опіки та піклування, що надається відповідно до закону.

Керуючись зазначеними нормативними актами державні виконавці не розпочинають примусове звернення стягнення на нерухоме іпотечне майно боржника, право на користування яким мають неповнолітні особи, у разі не надання органами опіки та піклування дозволу на реалізацію.

Статтею 9 Закону України «Про іпотеку» передбачено, що іпотекодавець має право виключно на підставі згоди іпотекодержателя передавати предмет іпотеки в спільну діяльність, лізинг, оренду, користування.

Статтею 12 Закону України «Про іпотеку» визначено, що правочини щодо відчуження іпотекодавцем переданого в іпотеку майна або його передачі в наступну іпотеку, спільну діяльність, лізинг, оренду чи користування без згоди іпотекодержателя є недійсними.

Реєструючи неповнолітніх осіб, після укладання договору іпотеки, боржники усвідомлюють порушення вимог статей 9, 12 Закону України «Про іпотеку» та вчиняють такі дії з метою подальшого уникнення виконання рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки.

Станом на сьогоднішній день питання щодо виконання рішень про звернення стягнення на предмет іпотеки, в якому зареєстровані неповнолітні діти залишається відкритим, у зв'язку з тим, що норми чинного законодавства суперечать одна одній та вимагають законодавчого врегулювання.